

PA10-REGLEMENT

Maitre d'oeuvre



SEGIC INGENIERIE
SAS au capital de 175.000 €
7, rue des Petits Ruisseaux
91370 VERRIERES-LE-BUISSON
Tél 01 69 30 66 66
RCS EVRY B 324 668 144
SIRET 324 668 144 00037 - APE 7112B

Concepteurs du PAPE



Atelier urba-site
16 rue A. Briand et de la Paix
42000 SAINT ETIENNE
04 77 75 32 81 / www.urbasite.fr
Siret : 492 568 408 00034

aj architectes

aj architectes
2 Allée Marcel Gonin
42000 Saint-Etienne
04 77 33 49 63
atelier@aj-architectes.fr

Inscrit à l'Ordre des Architectes sous le N°S11264

JUIN 2019

PREAMBULE	3
ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES	4
ARTICLE 2 : ACCES ET VOIRIE	4
ARTICLE 3 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	4
ARTICLE 4 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	5
ARTICLE 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	6
ARTICLE 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE	7
ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE	7
ARTICLE 8 : EMPRISE AU SOL	8
ARTICLE 9 : HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS	8
ARTICLE 10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS	8
ADAPTATION AU TERRAIN :	8
QUALITE ARCHITECTURALE ET VOLUMETRIE :	8
CONCEPTION BIOCLIMATIQUE :	9
FAÇADES :	9
TOITURES :	10
CLOTURES :	10
PORTAILS ET PORTILLONS :	11
MURET TECHNIQUE :	11
ENSEIGNES ET SIGNALÉTIQUE :	11
ECLAIRAGE :	12
ARTICLE 11 : OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT	12
ARTICLE 12 : OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS.....	13
ESPACE PLANTE EN LIMITE DE REFERENCE :	13
ESPACE PLANTE EN LIMITES SEPARATIVES INTERNE :	13
ESPACE PLANTE EN LIMITES SEPARATIVES EXTERNES :	13
ARTICLE 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	14
ARTICLE 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUE	14
ANNEXE 01 : PLAN DE COMPOSITION DE LA ZONE D'ACTIVITE	15
ANNEXE 02 : POLYGONES D'IMPLANTATION ET « FAÇADES NOBLES »	16
ANNEXE 03 : DEFINITION DES TYPES DE LIMITES A CONSIDERER	17
ANNEXE 04 : REPERAGE MURETS TECHNIQUES / PORTAILS / CLOTURES	18
ANNEXE 04' : COMPOSITION ENTREE DE LOT	19
ANNEXE 05 : PRESCRIPTIONS DE VEGETALISATION POUR L'ACCOMPAGNEMENT PAYSAGER DES LOTS	20
ANNEXE 06 : PRINCIPES DE VEGETALISATION POUR L'ACCOMPAGNEMENT PAYSAGER DES LOTS	21

PREAMBULE

Le présent règlement s'applique à l'extension de la zone d'activité du Val d'Or, sur la commune de Moras en Valloire (26).

Le parc comprend 19 lots numérotés de 1 à 19. Ils sont destinés à la construction de bâtiments à usage d'activités économiques.

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et les servitudes d'intérêt général imposées dans le parc d'activité.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelques titres que ce soit, tout ou partie du parc d'activités. Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif de parcelles, à l'occasion de chaque vente, revente ou location.

La commune de Moras en Valloire étant dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), les règles d'urbanisme à respecter dans le lotissement sont celles en vigueur au moment du dépôt du permis de construire du dit lot, assorties des prescriptions complémentaires contenues dans le présent règlement de lotissement du permis d'aménager.

Chaque acquéreur s'engage à respecter les prescriptions définies dans le présent règlement.

Les définitions ci-dessous apportent des précisions sur des termes ou des notions développées dans le règlement :

- **Polygone d'implantation** : emprise graphique à l'intérieur de laquelle les constructions (bâtiments principaux, annexes...) et espaces extérieurs liés au fonctionnement de l'entreprise (cours de service, espace de stationnement, espace de stockage...) doivent être implantées de manière obligatoire.
- **Façade noble** : façade du bâtiment donnant sur l'espace public (voie de desserte ou RD) et qui, à ce titre, doit-être particulièrement soignée, aussi bien au niveau de sa composition et volumétrie, mais également, dans la qualité de ces matériaux, la mise en scène de la signalétique...
- **Construction principale** : bâtiment principal du site, supportant les fonctions et usages majeurs de l'entreprise.
- **Construction annexe** : construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont limitativement admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions relevant des destinations suivantes :
 - équipement d'intérêt collectif et services publics
 - autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
- Les constructions relevant des sous-destinations suivantes :
 - artisanat et commerce de détail
 - commerce de gros
 - activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Les travaux, installations, aménagements et ouvrages liés aux destinations ci-dessus, dont notamment :
 - les aires de stationnements ouvertes au public
 - le stockage et le dépôt de matériaux ou de matériel à l'air libre à la double condition qu'ils soient liés et nécessaires à l'exercice d'une activité admise dans la zone et localisés et aménagés de façon à n'être visible ni des voies, ni des terrains voisins.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux constructions, travaux, installations, aménagements et ouvrages autorisés.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement

ARTICLE 2 : ACCES ET VOIRIE

L'ensemble des lots est desservi par la voie interne du parc d'activité. Chaque lot doit respecter le positionnement de son accès défini au plan d'aménagement.

ARTICLE 3 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les acquéreurs des lots raccorderont en souterrain leur construction aux réseaux établis par l'aménageur à savoir :

- Eau potable,
- Eaux usées,
- Télécom,
- Électricité : coffret intégré dans le « mur technique » propre à chaque lot
- Eaux pluviales : Les eaux pluviales des lots se rejettent dans les ouvrages hydrauliques communs de la ZA.

Le projet prévoit que les eaux pluviales des futurs lots seront gérées par les ouvrages hydrauliques communs de la ZA.

Les lots privés devront garantir la qualité des eaux pluviales rejetées.

Il est interdit de modifier l'écoulement des eaux de ruissellement (eaux pluviales) et plus spécialement d'aggraver l'obligation pour chacun de recevoir les eaux provenant du fond supérieur.

Les propriétaires ou utilisateurs de lots devront donc réaliser sur leurs terrains les ouvrages nécessaires au traitement et à l'évacuation des eaux issues des surfaces imperméabilisées du lot dans le réseau d'eau pluviale.

Les moyens concourant à la limitation des volumes et de la vitesse des eaux de ruissellement sont recherchés : le choix des matériaux du revêtement des espaces libres permettant l'infiltration de l'eau, la création de murets constituant des guides pour un écoulement des eaux en travers de la pente, l'implantation de feuillus retenant l'eau et facilitant sont évaporation...

Il convient en particulier de limiter au stricte nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalle alvéolées, pavés non joints et pavés poreux...).

Type de surface et de revêtement	Coefficient de ruissellement
Parcs, jardins	0,15
Chemins de terre, graviers, revêtements perméables	0,30
Dalles engazonnées pour stationnements	0,50
Toitures végétalisées	0,50
Dalles, pavés, terrasses	0,75
Voiries, parkings	0,90
Bassin de rétention	1,00
Toitures	1,00

Les eaux de toiture pourront être récupérées pour l'arrosage des espaces verts et pourront être utilisées pour un usage intérieur dans le cadre de la réglementation en vigueur.

ARTICLE 4 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les surfaces et formes des lots sont définies au plan d'aménagement (surfaces données à titre indicatif) (cf. annexe 01 du présent règlement).

Les polygones d'implantation, ainsi que l'emplacement des accès et le positionnement des « Façades nobles », pour chaque lot, sont définis au plan d'aménagement (cf. annexe 02 du présent règlement).

La réunion de plusieurs lots est possible dans la mesure où les règles générales propres à chacun des lots sont respectées. De même la sous-division d'un lot en plusieurs propriétés ou copropriétés est autorisée.

ARTICLE 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'annexe 3 précise le type de limite à considérer :

- Les limites de référence

Les constructions principales et les constructions annexes doivent être implantées à un minimum de 3m de la limite de référence, avec au moins 1/4 du linéaire de la « façade noble » implanté à 3m depuis la limite de référence, afin de garantir à minima la constitution d'un front urbain perceptible depuis les voies publiques. Cette marge de recul (entre la limite de référence et la construction) ne recevra ni stockage ni dépôt, ni stationnement, et devra obligatoirement être traitée en espace végétalisé.

Cas particuliers :

Trois types de lots présentent des configurations particulières et ne peuvent pas respecter la règle générale précisée ci-dessus :

- **Pour les lots 1 et 2** (le long de la Route Départementale 139) :

Les constructions principales et les constructions annexes doivent être implantées à un minimum de 20m de la limite avec la RD139. C'est cette limite qui fera limite de référence : avec au moins 1/3 du linéaire de la « façade noble » implanté à 20m depuis la limite de référence.

Cette marge de recul (entre la limite de référence et la construction) ne recevra ni stockage ni dépôt, ni stationnement. Dans ce retrait les 3 premier mètre depuis la limite de référence, devront obligatoirement être traitée en espace végétalisé. Dans la bande restante (17m) les espaces « promotionnels » (présentation des produits, matériels et autre activités) sont admis en cohérence avec le traitement général de la façade. Toutefois cette bande de 17m ne devra pas être imperméabilisé (traitement en gravier, stabilisé, evergreen...).

Le long de la voie de desserte interne de l'opération une bande de 3m de large est maintenue qui ne recevra ni stockage ni dépôt, ni stationnement, et devra obligatoirement être traitée en espace végétalisé entre les entrées charretières.

- **Pour les lots 6 et 11** (présentant des limites courbes sur la voie de desserte) :

Ces lots pourront ne pas respecter la règle selon laquelle au moins 1/3 du linéaire de la « façade noble » doit être implantée à 3m depuis la limite de référence. Toutes les façades orientées sur la limite de référence devront, toutefois, respecter les prescriptions relatives à la qualité de la « façade noble ».

Par contre, une marge de recul de 3m le long de la limite de référence est maintenue, et celle-ci ne recevra ni stockage ni dépôt, ni stationnement, et devra obligatoirement être traitée en espace végétalisé.

- **Pour les lots 13 et 19** (présentant une limite par rapport aux voies très réduite) :

Ces lots pourront ne pas respecter la règle selon laquelle au moins 1/3 du linéaire de la « façade noble » doit être implantée à 3m depuis la limite de référence. Toutes les façades orientées sur la limite de référence devront, toutefois, respecter les prescriptions relatives à la qualité de la « façade noble ».

Pour le lot 13, la « façade noble » devra représenter 2/3 de la longueur du lot.

Pour le lot 19, la « façade noble » devra représenter 1/3 de la longueur du lot. (cf. l'annexe 02)

La marge de recul (entre la limite de référence et la construction) ne recevra ni stockage ni dépôt, ni stationnement.

Le long de la voie de desserte interne de l'opération une bande de 3m de large est maintenue qui ne recevra ni stockage ni dépôt, ni stationnement, et devra obligatoirement être traitée en espace végétalisé (entre les entrées charretières).

Dans tous les cas, les constructions seront réalisées dans **les polygones d'implantation** définis à l'annexe 2.

ARTICLE 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

L'annexe 3 précise le type de limite à considérer :

- Limites séparatives internes,

Les constructions principales et leurs annexes pourront être implantées en limite séparative ou en retrait de 3m minimum.

- Limites séparatives externes.

Toutes les constructions devront être implantées en retrait de 3m minimum, sauf cas particuliers (se reporter à l'annexe 2).

Dans tous les cas, les constructions seront réalisées dans **les polygones d'implantation** définis à l'annexe 2.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE

Les bâtiments devront être accolés ou implantés avec une inter-distance de 4m minimum.

ARTICLE 8 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE 9 : HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12m au point le plus haut.

Cette règle peut ne pas être appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs.

ARTICLE 10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Toutes les constructions autorisées dans cette zone doivent présenter un aspect compatible avec l'intérêt des lieux avoisinants.

Compte tenu de la forte co-visibilité qu'entretient le parc d'activités avec l'environnement proche et lointain, il est attendu des entreprises qu'elles proposent des projets de très bonne qualité architecturale, urbaine et paysagère.

Adaptation au terrain :

Le bâtiment s'implantera à l'intérieur du polygone d'implantation défini en annexe 02 du présent règlement.

Le nivellement du lot se fera en respectant au mieux le terrain naturel : les terrassements et soutènements éventuels devront s'accompagner d'un travail de modelage du terrain permettant de s'intégrer harmonieusement dans l'environnement du parc d'activité et minimiser ainsi l'impact des aménagements sur le paysage.

Les éventuels dispositifs de soutènements devront être cohérent avec le projet d'ensemble, aussi bien dans leurs proportions que dans la nature des matériaux choisis (hauteur maximum de 1m à privilégier).

Qualité architecturale et volumétrie :

Une architecture de qualité, simple et innovante doit être privilégiée.

L'architecture doit s'insérer avec discrétion dans l'environnement proche et le paysage lointain. Les pastiches seront proscrits.

En termes de morphologie, les transitions entre les volumes massifs et les volumes plus petits devront être bien agencées de manière à obtenir des imbrications de qualité en particulier sur les façades principales en limite de référence.

Toute annexe devra être en accord avec la construction principale, avec une architecture et un aspect similaire.

Conception bioclimatique :

L'architecture bioclimatique guidera la conception des bâtiments : orientation optimisée par rapport à la course du soleil ; compacité ; utilisation maximale du solaire passif (surfaces vitrées principalement au sud, ouvertures nord réduites, ouvertures ouest protégées de l'ensoleillement, sas aux accès exposés aux vents, plantation d'arbres et végétaux à feuilles caduques au sud...).

Tous les éléments conduisant à une diminution des consommations de chauffage, d'eau chaude sanitaire et de rafraîchissement devront être privilégiés : murs capteurs, serres, toitures végétalisées, capteurs solaires thermiques, à air ou photovoltaïque...

Façades :

Les « façades nobles » recevront un traitement soigné et potentiellement différencié des autres façades (implantation cf. annexe 02 du présent règlement).

Les façades devront être fractionnées pour éviter les effets linéaires trop durs.

Il sera recherché une simplicité et une homogénéité des ouvertures sur les façades en privilégiant des murs rideaux à l'échelle du bâtiment et en évitant les percements aléatoires purement fonctionnels.

Les principes de constructions bioclimatiques seront à privilégier (ouvertures au sud afin de garantir des apports solaires gratuits par exemple), tout en tenant compte des contraintes réglementaires et topographiques du site.

Les ouvertures de service et livraison ne devront pas se démarquer de la composition du rythme de la façade (privilégier ce type d'ouverture coté plateforme technique – espace arrière et aire de service). Leur simplicité et leur homogénéité seront recherchées.

Matériaux :

Les matériaux utilisés pour les bâtiments doivent avoir une qualité esthétique discrète, simple, non « criarde » afin de s'harmoniser avec le paysage rural et conférer une identité qualitative au Parc d'Activité.

Seront privilégiés les matériaux de types naturels à impact limité, sans coloration artificielle (bardage bois, béton, enduits de qualité, verre, métal...). De même, il sera préféré ceux ayant une bonne résistance dans le temps.

L'emploi de matériaux traditionnellement utilisés pour l'habitat individuel est à proscrire (ambiguïté d'interprétation d'un usage autre qu'économique).

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être (béton grossier, briques, parpaings agglomérés...).

Colorimétrie :

Le choix des couleurs doit favoriser les luminances faibles, et donc éviter les couleurs trop vives, excepté en petite touche pour valoriser l'architecture.

Ainsi, des couleurs plus marquées peuvent, ponctuellement, venir animer la façade sur des surfaces réduites, à condition d'être justifiée et en harmonie avec la composition d'ensemble (contraste, dégradé, camaïeu...), par exemple pour signaler les entrées, mettre en exergue les enseignes...

Les teintes choisies devront être en harmonie avec le lieu : les couleurs trop claires doivent être évitées. Les tons beige, gris et brun clair sont à favoriser.

Le bardage blanc est interdit.

La sélection des couleurs devra être étudiée selon l'exposition et l'orientation de la construction. Cette sélection doit mettre en valeur le traitement architectural dans son ensemble, qu'elle accompagne afin de respecter une harmonie d'ensemble :

- typologie volumétrique du bâtiment : volume unique massif, addition de volumes...
- des dispositifs architecturaux et/ou de structure : accentuation de ceux-ci par différenciation ou atténuation de teinte...
- d'une qualification claire des façades les unes par rapport aux autres : hiérarchie des façades le long de la RD139, sur espace public, en cœur de Parc d'Activité, sur cour intérieure, pignon aveugle...

Toitures :

Les toitures végétalisées doivent être privilégiées en cas de toiture-terrasse (régulation thermique des bâtiments, gestion des eaux de pluie, intégration qualitative au paysage du site...).

L'emploi de couronnements périphériques continus (mus d'acrotère) doit être privilégié. Pour des bâtiments à structure métallique, une ossature légère sera possible, avec dans ce cas une toiture à simple ou double pente légère. Elles seront dissimulées par un acrotère horizontal. La pose d'une étanchéité blanche ou réfléchissant trop la lumière est interdite.

Si des équipements techniques sont prévus en toiture, ceux-ci devront être compris et dissimulés dans un volume bâti. Dans le cadre de l'utilisation des énergies renouvelables, l'intégration des panneaux solaires, thermiques et/ou photovoltaïques doivent se faire par une insertion harmonieuse aussi bien dans l'architecture du bâti que dans le paysage.

Clôtures :

Pour l'ensemble des lots, les clôtures, à charge des acquéreurs, ne sont pas obligatoires. En cas de délimitation des lots par des clôtures, elles seront doublées dès que possible par un accompagnement végétal (cf. annexe 06). Les principes suivants sont à respecter :

- implantation en limites de lot
- Clôture en treillis soudés sans soubassement apparent
- De teinte gris anthracite (RAL 7016)
- Hauteur maximale de 1,6m avec espace au sol supérieur à 10cm pour laisser passer la petite faune
- Les brises vue de toute nature apposés sur les clôtures ou portails sont interdits.

Les clôtures végétales peuvent atteindre 2,50m de hauteur.

Portails et portillons :

Pour chaque lot, le portail (et éventuels portillons) devra obligatoirement reprendre les caractéristiques suivantes :

- Implantation à 3m de la limite de lot
- Teinte gris anthracite (RAL 7016)
- Hauteur maximale de 1,6m

Le portail sera accompagné d'un muret technique (cf. annexe 04).

Muret technique :

Le positionnement du muret technique, à charge des acquéreurs, est repéré à l'annexe 04 du présent règlement. Les principes suivants sont à respecter :

- murets maçonnés enduit sur toutes les faces teinte beige sable s'accordant avec la couleur ivoire des logettes, surmonté de couvertines en aluminium laqué RAL 7016, hauteur maximum 1,6m, sans pouvoir excéder une longueur maximum de 3 m
- intégrant logettes, boîtes aux lettres et signalétique
- les boîtes aux lettres devront avoir la même couleur que les logettes.

Les hauteurs des clôtures, portails et portillons ainsi que les murets techniques devront régner.

Espace pour le stockage des conteneurs pour ordures ménagères :

A l'entrée de chaque lot, un petit espace clos sans toiture servira au stockage des poubelles et/ou du matériel d'entretien. Il devra respecter les préconisations suivantes :

- implanté à l'arrière du muret technique de manière contiguë
- mêmes caractéristiques que le muret technique et/ou clôture : murs maçonnés enduit (teinte identique muret technique), et couvertine en aluminium laqué (teinte RAL 7016 – gris anthracite), avec portillon métallique plein (teinte RAL 7016) ou structure légère type bardage métallique plein (teinte RAL 7016).

Localisation cf. annexe 04.

Les poubelles ne devront en aucun cas rester visibles depuis l'espace public.

Enseignes et signalétique :

Les enseignes doivent être conçues de façon sobre, en nombre limité, avec une dimension raisonnable, installées de façon réfléchie afin de renforcer leur message. Elles seront obligatoirement implantées sur le domaine privatif.

Ainsi, à l'exclusion de tous les autres systèmes, la raison sociale pourra être signalée par :

- **un bloc enseigne** de 15cm maximum de haut intégré au muret technique.
- **un mat-enseigne ou totem** de hauteur limitée à 5m sans être supérieur à la hauteur du bâti sur la parcelle.
- **un bandeau de 0,8m de hauteur maximum sur le bâtiment**, avec accroche directe sans dépasser les acrotères (socle en haut et en bas des frontons des bâtiments), intégrée au mur.

L'enseigne contribuera au rythme de la façade, et pourra être largement mise en avant. Le bandeau ne doit en aucun cas occuper plus de 1/3 du linéaire de la façade qui le

supporte quand cette dernière est supérieure à 10m et plus de 1/2 du linéaire de la façade qui le supporte quand cette dernière est inférieure à 10m.

Les enseignes retro-éclairées sont permises mais tout comme l'éclairage public, leur horaire de fonctionnement sera limité selon les mêmes temporisations. Les enseignes en néon sont interdites.

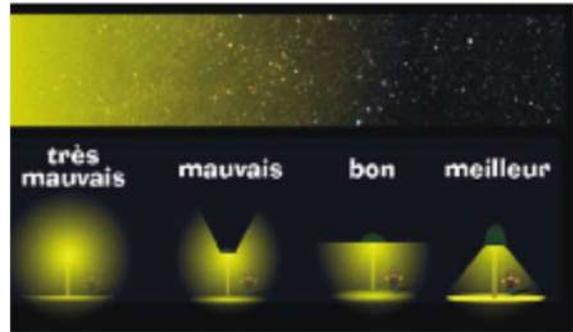
Toute autre forme d'enseigne ou signalétique est interdit.

Eclairage :

L'éclairage devra être limité afin de diminuer les consommations d'énergie et de réduire la pollution lumineuse.

Son usage devra respecter les normes en vigueur.

L'intensité lumineuse sera calculée en fonction des pratiques référencées dans le parc d'activités : intensité plus faible à partir d'une certaine heure, voir horaire de fonctionnement limité la nuit.



Enfin, pour une homogénéité de l'éclairage et des candélabres à l'échelle du parc d'activité il est préconisé :

- d'avoir une teinte d'éclairage uniforme,
- de choisir le matériel d'éclairage (mâts d'éclairage, crosses et accessoires...) en cohérence avec le mobilier prévu sur chaque parcelle et en privilégiant la teinte gris anthracite (RAL 7016),
- de privilégier l'éclairage depuis les façades afin d'éviter la prolifération des mâts d'éclairage. En cas d'impossibilité, la hauteur du mât ne doit pas dépasser celle de la façade correspondante.

ARTICLE 11 : OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des lots doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publiques ou collectives sur des emplacements prévus à cet effet, sur l'emprise des polygones d'implantation, en dehors de la bande de recul depuis la limite de référence.

Il est exigé des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues à raison de :

- 6m² par tranche entamée de 100m² de surface de plancher de bureaux.

Les aires de stationnement devront être paysagées avec un arbre sur tige et/ou en cépée pour 3 places aménagées minimum.

ARTICLE 12 : OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS

L'objectif recherché est de garantir la qualité paysagère et son harmonie visuelle en créant « un seul paysage » à l'échelle du parc d'activité.

Des espaces privatifs dédiés à la mise en place d'une végétalisation commune au Parc d'activités, ouverts visuellement sur les voies et emprises publiques, seront à réaliser en respectant les prescriptions de plantation et de palette végétale en annexes 05 et 06.

Chaque espace planté (autres que ceux en limites de lot) doit faire l'objet d'une végétalisation multi-statifiée et diversifiée (arbre de strate haute, arbuste strate moyenne, arbuste strate basse et couvre-sol, espaces enherbés). Le choix des essences sera composé au minimum de 2 essences différentes par strates, à choisir dans la palette végétale en annexe 05.

Dans tous les cas, chaque lot devra comprendre à minima 15% de la surface du lot en espaces de pleine terre végétalisés, conçus dans une logique de composition paysagère d'ensemble. Les espaces non construits et non utilisés pour les circulations, le stationnement et/ou le stockage doivent être végétalisés.

Les haies mono-spécifiques sont interdites.

Les différentes limites parcellaires, si elles ne sont pas construites, seront plantées suivant les principes définis à l'annexe 06 :

Espace planté en limite de référence :

Bande plantée laissant passer les vues pour un accompagnement qualitatif de la façade noble.

Une bande de 3m minimum à compter de la limite de référence devra faire l'objet de plantations. Cette bande sera plantée de bosquets aléatoires composés selon 2 strates végétales (strate moyenne + couvre-sols) et d'au-moins 3 plants d'essences variées et non ordonnancées.

Espace planté en limites séparatives interne :

Bande plantée limitant les vues d'un lot à l'autre.

La limite sera plantée d'un alignement d'arbres en strate haute (espacement 10m), accompagné bosquets aléatoires composés selon 2 strates végétales (strate moyenne + couvre-sols) et d'au-moins 3 plants d'essences variées et non ordonnancées.

Espace planté en limites séparatives externes :

Bande densément plantée bloquant les vues des riverains sur les fonds de lots.

La limite sera plantée d'un alignement d'arbres en strate haute (espacement 5m), accompagné d'arbustes de strate moyenne, plantés en bosquets de 3 plants d'essence variées minimum. L'esprit attendu de ces plantations s'apparente aux haies champêtres de type bocagère.

ARTICLE 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toutes les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur au moment de l'obtention des autorisations d'urbanisme.

Afin de répondre au mieux en matière de performances énergétiques et environnementales, il est préconisé de :

- **Travailler sur des formes de bâtiments compactes, des volumes simples**, voir des bâtiments mitoyens afin de limiter les déperditions énergétiques
- **Positionner la majorité des ouvertures entre le Sud/Sud-Ouest et le Sud /Sud-Est**, pour favoriser l'éclairage naturel et les apports calorifiques solaires
- **Limiter les ombres portées entre les bâtiments**
- **Protéger les façades Sud et Ouest (confort d'été) avec des brises soleils** intégrés aux façades des bâtiments et implanter des espèces arborescentes à feuilles caduques en éventuelles protection sur ces orientations
- **Adapter les besoins en éclairage extérieur et dans les bâtiments aux usages réels** (détecteur de présence, niveau d'éclairage) et **favoriser au maximum l'éclairage naturel**.
- **Favoriser le recours aux énergies renouvelable notamment celles pressentis sur ce secteur** : énergie solaire, biomasse et géothermie (à approfondir dans le cadre d'études de faisabilité des approvisionnements en énergie)

ARTICLE 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUE

Toute opération de constructions, installations nouvelles, devra donner lieu à la mise en place d'infrastructures adaptées à la desserte des bâtiments ou installations en communications électroniques très haut débit (fourreaux, ...).

ANNEXE 01 : PLAN DE COMPOSITION DE LA ZONE D'ACTIVITE

Surfaces lots données à titre indicatif



ANNEXE 02 : POLYGOLES D'IMPLANTATION ET « FAÇADES NOBLES »

Surfaces lots et implantations
bâtiments données à titre indicatif



ANNEXE 03 : DEFINITION DES TYPES DE LIMITES A CONSIDERER

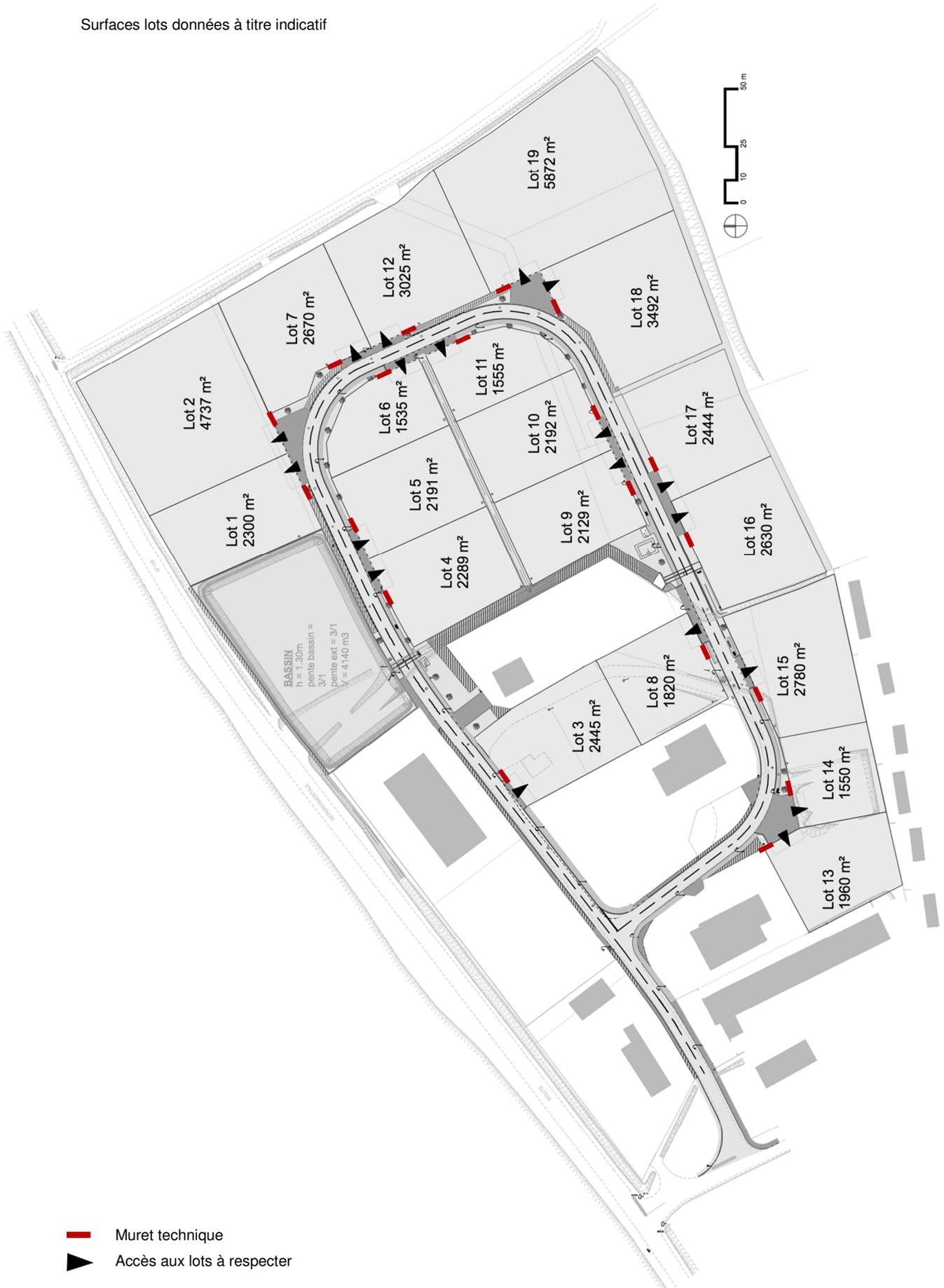
Surfaces lots données à titre indicatif



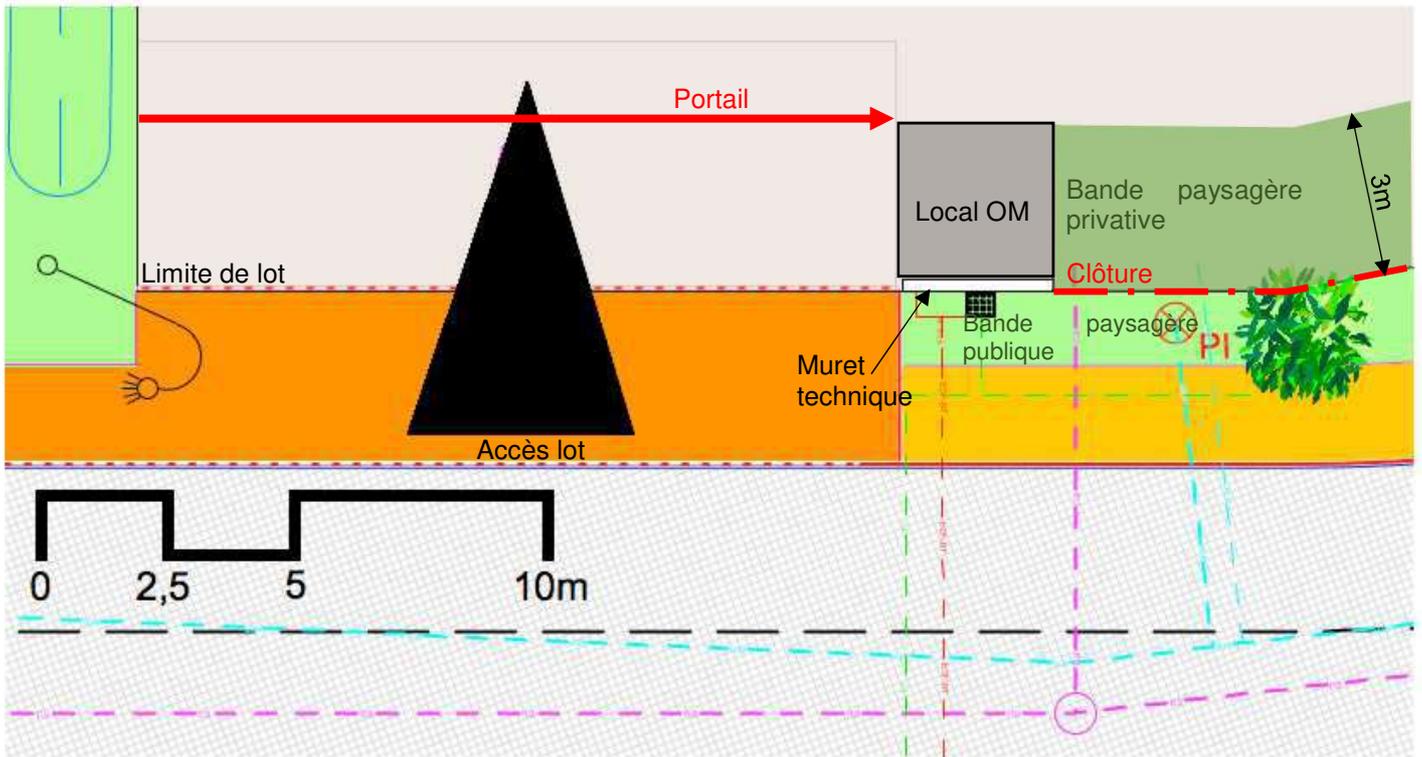
- Limites de référence
- Limites séparatives internes
- Limites séparatives externes

ANNEXE 04 : REPERAGE MURETS TECHNIQUES / PORTAILS / CLOTURES

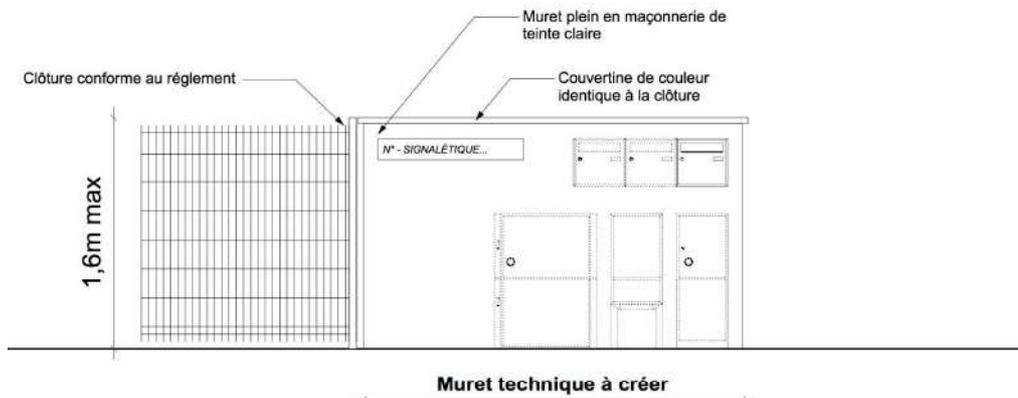
Surfaces lots données à titre indicatif



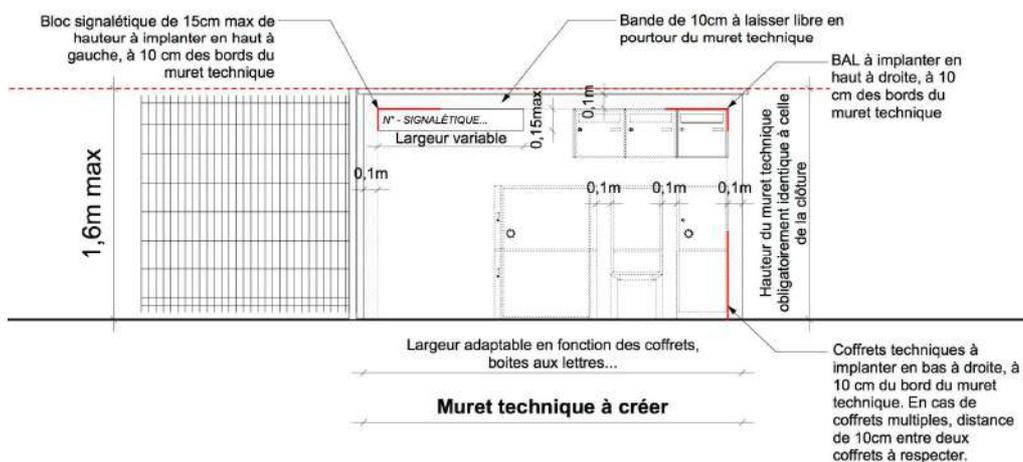
ANNEXE 04' : COMPOSITION ENTREE DE LOT



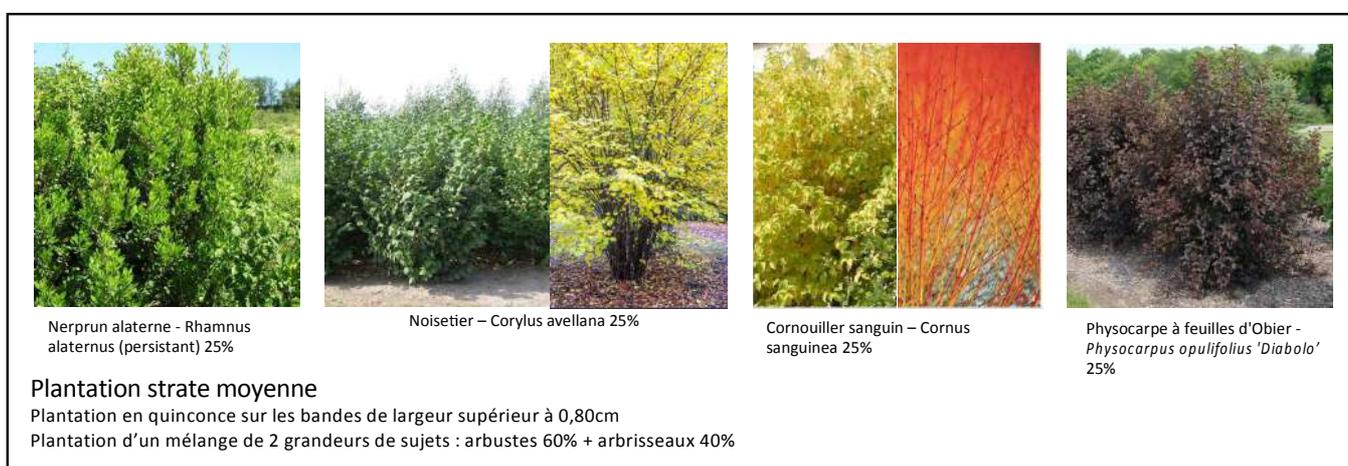
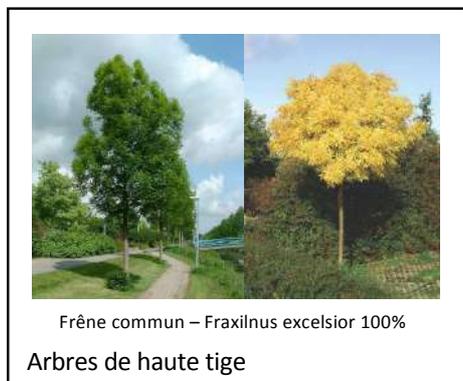
PRESCRIPTIONS à RESPECTER



DIMENSIONS à RESPECTER



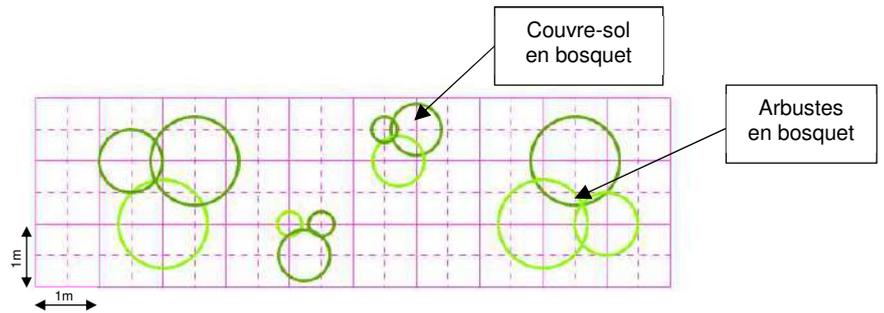
ANNEXE 05 : PRESCRIPTIONS DE VEGETALISATION POUR L'ACCOMPAGNEMENT PAYSAGER DES LOTS



ANNEXE 06 : PRINCIPES DE VEGETALISATION POUR L'ACCOMPAGNEMENT PAYSAGER DES LOTS

PRINCIPE DE PLANTATION EN LIMITE DE REFERENCE

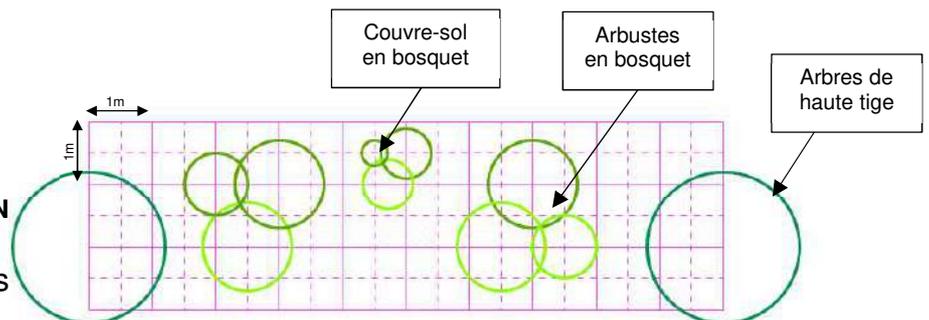
Bande plantée laissant passer les vues pour un accompagnement qualitatif de la façade noble.



Une bande de 3m minimum à compter de la limite de référence devra faire l'objet de plantations. Cette bande sera plantée de bosquets aléatoires composés selon 2 strates végétales (strate moyenne + couvre-sols) et d'au-moins 3 plants d'essences variées et non ordonnancées.

PRINCIPE DE PLANTATION EN LIMITE SEPARATIVE INTERNE

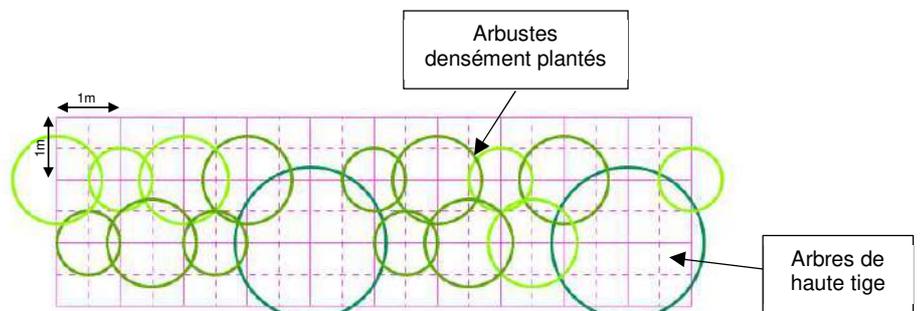
Bande plantée limitant les vues d'un lot à l'autre.



La limite sera plantée d'un alignement d'arbres en strate haute (espacement 10m), accompagné bosquets aléatoires composés selon 2 strates végétales (strate moyenne + couvre-sols) et d'au-moins 3 plants d'essences variées et non ordonnancées.

PRINCIPE DE PLANTATION EN LIMITE SEPARATIVE EXTERNE

Bande densément plantée bloquant les vues des riverains sur les fonds de lots.



La limite sera plantée d'un alignement d'arbres en strate haute (espacement 5m), accompagné d'arbustes de strate moyenne, plantés en bosquets de 3 plants d'essence variées minimum. L'esprit attendu de ces plantations s'apparente aux haies champêtres de type bocagère.